

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会

沪自贸临管规范〔2021〕5号

关于印发修订后的《临港新片区公共租赁住房供应管理实施细则》的通知

管委会各部门、各直属单位，临港新片区各镇、各有关单位：

为进一步完善临港新片区公共租赁住房供应管理工作，经2021年12月6日主任办公会审议通过，临港新片区管委会对《临港新片区公共租赁住房供应管理实施细则》进行修订并重新发布，现印发给你们，请认真遵照执行。

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

2021年12月11日

（此件公开发布）

临港新片区公共租赁住房供应管理实施细则

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为进一步建立健全中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下简称临港新片区）住房保障体系，促进临港新片区公共租赁住房健康规范发展，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（2012年住房和城乡建设部第11号令）、《关于印发〈上海市发展公共租赁住房的实施意见〉的通知》（沪房规范[2021]5号）等文件精神，结合临港新片区实际情况，制定本实施细则。

第二条（适用范围）

本细则适用于临港新片区公共租赁住房的申请、受理、审核、配租等管理工作。本细则所指的临港新片区公共租赁住房，包括集中新建、配建、改建的公共租赁住房及租赁期的“先租后售”公共租赁住房。

第三条（管理部门）

临港新片区管委会负责公共租赁住房供应管理、价格备案和监督管理，临港新片区住保中心具体负责日常管理。

第四条（运营机构）

临港新片区管委会组织和扶持一批从事公共租赁住房投资和经营管理的专业运营机构（以下简称“运营机构”）

负责公共租赁住房投资、建设筹措、供应和租赁管理，并引导各类投资主体积极参与。运营机构按公司法有关规定组建，具有法人资格，采取市场机制进行运作，实行自主经营、统筹收支，以保本微利为营运目标，着重体现公共服务的功能。

第二章 申请条件

第五条（申请主体）

单身人士或家庭可以申请临港新片区公共租赁住房准入资格。单身人士申请的，本人为申请人。家庭申请的，应当确定一名主申请人，其他家庭成员为共同申请人，其他家庭成员的范围限于主申请人配偶和未婚子女。申请家庭的主申请人办理申请、申报等事项的行为，视同申请家庭全体成员的行为。

第六条（申请条件）

（一）申请临港新片区公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭主申请人，应当符合以下条件之一：

1. 具有本市常住户口，且与临港新片区就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同；
2. 持有有效期内《上海市居住证》，并依法缴纳各项社会保险金，且与临港新片区就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同；
3. 与临港新片区就业单位签订一年以上（含一年）劳动合同，由就业单位承诺在临港新片区缴纳社会保险金和限定

期限内办理出上海市居住证（限期 12 个月内提供），并由就业单位承租公共租赁住房。

就业单位应为注册、生产、经营、办公在临港新片区范围内的各类企事业单位，且无不良记录。

（二）申请临港新片区公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭全体成员应当同时符合以下条件：

1. 在临港新片区无产权住房；
2. 未享受临港新片区廉租住房、共有产权保障住房、限价商品住房等政策。

（三）申请人就业单位符合下列条件之一的，可优先申请：

1. 对临港新片区社会事业发展有重大影响的单位；
2. 符合临港新片区产业发展导向，政府重点扶持的现代服务产业、信息产业、技术研发等企业；
3. 因临港新片区经济和社会发展需要引进各类特殊人才的单位；
4. 其他经临港新片区管委会审核同意的情况。

第七条（申请方式）

运营机构负责公共租赁住房保障对象的申请受理工作，应当在临港新片区设立受理窗口，受理本区域内的公共租赁住房准入资格申请。

单身申请人（申请家庭）可以通过受理窗口向运营机构提交申请；也可由单位汇总申请材料后集中提交。

第八条（申请材料）

单身申请人（申请家庭）应当如实填报申请表，作出书面诚信承诺，并提交以下申请材料：

（一）公共租赁住房准入资格申请表；

（二）单身申请人（申请家庭成员）的身份证；

（三）单身申请人（申请家庭成员）的本市户籍证明，或《上海市居住证》；

（四）申请家庭成员的婚姻状况证明；

（五）单身申请人（申请家庭成员）在临港新片区无产权住房的承诺书；其中本市户籍人员，还需提供户籍地住房的相关证明材料；

（六）单身申请人（申请家庭的主申请人）的社会保险缴纳证明；

（七）单身申请人（申请家庭的主申请人）的劳动或劳动合同；

（八）由单位申请承租的，还需提供本单位营业执照（三证合一）、固定资产投资额、纳税情况、员工数量及涉法涉诉情况等材料复印件。

（九）其他相关材料；

上述材料可以在受理窗口现场提交，也可以按照“一网通办”、“全程网办”规定流程在网上提交；其中运营机构能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的其他单位的证明材料，申请人无需重复提供。

第三章 审核供应

第九条（受理）

运营机构收到申请材料后应当出具收件单，作出是否受理的决定。提交的申请材料齐备的，收件日为受理日；提交的申请材料尚未齐备的，运营机构应当退还申请材料，并一次性告知补正要求。

第十条（审核）

运营机构受理申请后，根据公共租赁住房准入条件，开展核查工作。居住证年限、社会保险缴纳年限、劳动或劳动合同期限和婚姻状况核查主要以申请人提交的材料和单位初审意见为依据，在受理后的7个工作日内完成。相关年限以提出申请之日为截止时点，前溯计算。

住房状况核查由管委会明确的住房保障机构实施，在收到委托书后4个工作日内完成，并出具核查结果报告。

核查期间，运营机构可以向单身申请人（申请家庭的主申请人）及其工作单位征询相关情况，要求补充相关材料。

运营机构经核查，认定单身申请人（申请家庭）符合申请条件的，应当出具登记证明（准入资格确认书）；认定单身申请人（申请家庭）不符合申请条件的，应当出具审核未通过的书面意见。

第十一条（供应标准）

单身申请人可租赁一套一居室住房，其中单身男性年满24周岁、单身女性年满22周岁可申请二居室住房；申请家

庭可租赁一套一居室或二居室住房；申请家庭为三人以上（含三人）可租赁一套三居室住房；单位集体承租的可以拆套分居室出租，但居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。

第十二条（轮候）

运营机构根据房源情况，对审核通过的申请人进行排序，建立轮候名册。经临港新片区管委会同意后，将轮候名册在临港新片区管委会网站上公示。

运营机构按照轮候名册，配租公共租赁住房，并与获配申请人签订公共租赁住房租赁合同。

第四章 租赁管理

第十三条（签订合同）

单身申请人、申请家庭自行申请的，应当根据个人准入资格确认书与运营机构签订《公共租赁住房租赁合同（个人版）》后办理入住。由单身申请人（申请家庭）作为承租对象，支付租金和保证金。

由单位申请的，应当根据单位准入资格确认书与运营机构签订《公共租赁住房租赁合同（单位版）》后办理入住。由单位为承租对象支付租金和保证金；或在单位出具担保函后，由承租对象支付租金和保证金。同时，单位承担对入住的员工（员工家庭）承租、入住行为的担保责任。

第十四条（租赁期限）

公共租赁住房的租赁合同期限一般为 2 年，租赁总年限累计最长不超过 6 年。

租赁合同到期后单身申请人（申请家庭）仍需租赁的，应当在公共租赁住房租赁合同期限终止前 2 个月按照申请程序向运营机构提出申请，重新进行资格审核，符合入住条件的可以续租。

第十五条（逾期放弃租赁公共租赁住房）

除不可抗力外，符合公共租赁住房申请条件的单身申请人（申请家庭）发生以下情况之一的，视同放弃入住资格：

1. 未在规定时间内签订公共租赁住房租赁合同的；
2. 签订公共租赁住房租赁合同后，在规定时间内不办理入住手续的；
3. 其他放弃入住资格的情况。

第十六条（禁止同时申请临港新片区其他保障性住房）

申请公共租赁住房准入资格的单身申请人（申请家庭），不得同时申请临港新片区其他保障性住房，必须待公共租赁住房准入资格审核完成（未通过）后，方可申请本区共有产权保障住房、廉租住房等其他类型保障性住房。

第十七条（租金标准）

公共租赁住房原则上进行简易装修并配备相应的生活设施。公共租赁住房的租金标准略低于市场租金水平，租金标准每年度由运营机构委托第三方专业机构进行评估后制定，临港新片区管委会备案后实施。

在租赁合同期限内,运营机构不得单方面调整租赁价格。

第十八条 (档案管理)

运营机构应当建立健全公共租赁住房档案管理制度,完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作,保证档案数据的完整、准确,建立公共租赁住房台帐制度,实现公共租赁住房资料的动态管理。

第五章 退出管理

第十九条 (退出管理)

承租人有下列情形之一的,应当退出公共租赁住房:

(一) 租赁期满,未及时提出续租申请的,租赁关系到期自动终止;

(二) 累计租赁期限已满 6 年;

(三) 租赁期内,承租人通过购买、受赠、租赁等方式在临港新片区获得其他住房及保障性住房,承租人有主动向运营机构书面告知的义务,若经核查发现存在此类情况承租人未主动告知,租赁关系自动终止;

(四) 因工作变动不再符合临港新片区公共租赁住房申请条件;

(五) 因单位迁出临港新片区或单位取消本单位所属员工承租公共租赁住房行为担保责任;

(六) 提出续租申请但经审核不再符合续租条件;

(七) 单位承诺在本市缴纳社会保险金和限定期限内办理出上海市居住证(限期 12 个月内未能提供的);

(八) 法律、法规和规章规定的其他情况。

承租人有前款规定情形之一的不予续租，且自租赁期满应当退出已承租的公共租赁住房。对退出有困难的，运营机构可给予最高不超过 3 个月的过渡期；过渡期内月租金，按租赁合同约定计收。逾期经告诫后拒不腾退的，运营机构应当采取以下措施：1、记录其不良信用信息，并按规定纳入上海市个人信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用；2、逾期一年内未腾退，按照市场价格收取月租金；逾期一年以上未腾退，按照市场价格 130%收取月租金；3、对于情节严重的，移送司法机关处理。

第六章 监督管理

第二十条（日常检查）

临港新片区住保中心负责按照本细则制订公共租赁住房申请审核检查办法，定期或不定期对运营机构的申请审核情况进行检查。不定期检查每年不少于一次，随机抽查每半年不少于一次。检查认定不符合准入条件的，住保中心应向运营机构发出整改意见，运营机构接到整改意见后对不符合准入条件的对象，撤销其登记证明（准入资格确认书），并书面通知申请主体。

第二十一条（工作人员的责任追究）

在公共租赁住房的申请、受理、审核、配租和租赁管理等工作中，有关行政管理部门和运营机构工作人员滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分。

第二十二条（申请人隐瞒虚报和虚假证明行为的处理）

单身申请人（申请家庭）弄虚作假，隐瞒、虚报本人、家庭人口、住房等状况或伪造相关证明申请公共租赁住房的，除取消该申请人已取得的申请资格外，运营机构应当向住保中心报告，由住保中心移送新片区执法部门，按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）等规定对单身申请人（申请家庭的主申请人）予以处理；行政处理决定信息按本市社会信用管理相关规定纳入本市公共信用信息服务平台，并可采取5年内不得享受临港新片区住房保障政策等措施；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第二十三条（申请单位隐瞒虚报的处理）

申请单位或居住使用人弄虚作假，隐瞒事实、提供虚假证明材料等方式骗租公共租赁住房的，除取消该申请单位已取得的申请资格外，运营机构应当向住保中心报告，由住保中心按照以下方式对申请单位予以处理：在适当范围公开通报其隐瞒虚报行为；按本市社会信用管理相关规定将失信信息提供至本市公共信用信息服务平台；取消其5年内再次申请临港新片区公共租赁住房的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第二十四条（出具虚假证明的主体的处理）

个人或单位在公共租赁住房准入资格申请审核过程中有虚假证明行为的，按本市社会信用管理相关规定将失信信息提供至本市公共信用信息服务平台；向税务、工商等部门

通报出具虚假证明材料的单位，建议相关部门及时检查该单位相关情况；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第二十五条（社会监督）

临港新片区管委会应当设立电话、信箱、电子邮箱等，依托政府信息公开平台，建立临港新片区公共租赁住房信息公开机制，加大信息公开力度，接受公民、新闻媒体和其他社会组织对公共租赁住房供应情况的监督。任何单位和个人有权对违反本实施细则规定的行为进行检举和投诉。有关部门应当及时处理申请审核过程中的违纪违法行为，并向社会公开处理结果。

第七章 附则

第二十六条（细则解释）

当国家、本市相关保障性住房政策发生变化，本细则按照相关规定将作相应调整。本细则由临港新片区管委会负责解释。

第二十七条（其他）

鼓励有条件的企业利用自有土地建设单位宿舍，定向供应本单位职工，以解决住房困难。企业或其它社会组织、团体投资建设的公共租赁住房由投资方成立运营机构或委托临港新片区公共租赁住房运营机构进行管理，其经营租赁管理参照本细则制定相关规定，报临港新片区管委会备案。

第二十八条（有效期）

本细则自 2021 年 12 月 11 日起施行有效期至 2025 年 12 月 31 日。《临港新片区公共租赁住房供应管理实施细则》（沪自贸临港规范〔2020〕5 号）同时废止。